MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta ta' l-24 ta' April, 2009

Appell Civili Numru. 106/2006/1

Michael Marletta

vs

Alexander Charles Bugeja

Il-Qorti,

Fis-7 ta' Ottubru, 2008, il-Qorti Civili tal-Magistrati (Malta) ippronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

> "Il-Qorti,
>
> Rat ir-rikors fuq indikat datat is-7 t'April tas-sena 2006, li permezz tieghu r-rikorrent sejjah lill-intimat quddiem din il-qorti sabiex jghid ghaliex m'ghandux ikun ikkundannat:
>
> 1. Illi jhallas d-danni likwidati minn din il-qorti bhala risultat tal-fatt li l-madum u t-tarag

imqieghed mill-intimat fil-fond `Marletta Services Centre`, fi Triq Gdida go Triq San Pawl, in-Naxxar, ma sarx skond l-arti u s-sengha u l-parti l-kbira tal-istess madum u t-tarag ser ikollha tinqala' kif ser jigi ppruvat fil-kors tal-kawza;

2. Illi r-rikorrent qed jigi mpedut milli juza l-fond kummercjali hawn fuq imsemmi u milli jissulloka ambejnti lill-istess;

3. Illi dawn id-danni jeccedu l-elf u hames mitt Lira Maltin (LM1,500.00,0) izda ma jeccedux il-hamest elef Lira Maltin (LM5,000.00,0);

4. Bl-ispejjez kontra l-intimat ngunt ghas-subizzjoni;

Rat ir-risposta ta' l-intimat datata l-5 ta' Mejju, tas-sena 2006, li permezz taghha wiegeb is-segwenti ghat-talbiet tar-rikorrent:

1. Illi t-talba tar-rikorrent ghandha tigi respinta bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti stante illi hija nfondata fil-fatt u fid-dritt, u dan peress illi x-xogholijiet esegwiti mill-esponenti fuq inkarigu tar-rikorrenti, saru skond is-sengha u l-arti u ai termini tal-ftehim ta' appalt milhuq bejn il-partijiet u dan kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, jehtieg illi r-rikorrenti jipprovaw a sodisfazzjoni ta' din il-qorti, n-nuqqasijiet illi qed jilmentaw minnhom l-istess rikorrenti u l-allegati xogholijiet rimedjali mehtiega, specjalment fid-dawl tal-fatt illi d-danni minnhom pretizi ma gewx kwantifikati;

3. Illi konsegwentement, ghandha tigi respinta wkoll dik il-parti tat-talba tar-rikorrenti fejn qed jallegaw danni konsistenti f'nuqqas ta' uzu tal-fond kummercjali, u t-telf ta' kera mis-sullokazzjoni tal-istess, stante illi l-esponenti m'ghandux jinzamm responsabbli ghal decizjonijiet li jittiehdu mir-

rikorrenti dwar jekk jaghmilx uzu mill-fond in kwistjoni o meno, liema decizjonijiet arbitrarji setghu wasslu ghal xi telf ta' qliegh, ladarba x-xogholijiet imwettqa mir-rikorrenti saru b'diligenza u kif tirrikjedi s-sengha;

4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi mill-ligi;

Rat id-digriet datat it-13 ta' Gunju tas-sena 2006, li permezz tieghu hatret lill-Perit Andre` Pizzuto bhala espert tekniku biex:

i. Jaccedi fil-fond meritu ta' din il-procedura;

ii. Jezamina x-xogholijiet ta' madum li saru;

iii. Jinforma lill-qorti jekk dawn ix-xogholijiet sarux skond is-sengha u l-arti;

iv. F'kaz li ma sarux, biex jikkwantifika d-danni sabiex ix-xoghol ikun sostitwit;

Rat ir-relazzjoni peritali konkluza fis-16 t'Ottubru tas-sena 2006 u pprezentata in atti fit-28 ta' Novembru, tas-sena 2006;

Semghet ix-xhieda prodotta;

Rat id-dokumenti l-ohra pprezentati;

Semghet it-trattazzjoni orali tar-rapprezentanti legali tal-partijiet;

Ikkunsidrat:

Illi l-vertenza odjerna tista' tigi sintetikament kompilata bil-mod segwenti:

1. Illi r-rikorrenti hu sid ta' proprjeta` fi Triq Gdida, fi Triq San Pawl, in-Naxxar maghrufa bhala "Marletta Services Centre";

2. Illi dan l-imsemmi fond kien ghadu fi stat ta' kostruzzjoni u l-intendiment tal-proprjetarju kien li jinvesti f'din il-kostruzzjoni bil-ghan li meta jwassalha ghal stat t'eccellenza, juzaha ghan-negozju partikolari tieghu;

3. Illi biex ikun jista' jilhaq l-iskopijiet tieghu issellef ghaxart elef Lira Maltin u ried lil xi nies t'esperjenza biex ipoggulu l-madum fil-fond de quo;

4. Illi wara li l-intimat kien mitlub biex jara l-fond in dizamina, il-partijiet qabblu li x-xogholijiet ta' tqeghid ta' madum kellhom jigu effettwati mill-intimat versu l-prezz ta' zewg Liri Maltin u hamsa u sebghin centezmu (LM2.75,0), ghal kull metru kwadru, ghat-tqeghid biss, bil-bzonnijiet l-ohra jkunu a karigu tar-rikorrent;

5. Illi a bazi tal-ftehim hekk pattwit, l-intimat beda bix-xogholijiet li kien hemm bzonn u wara kull bicca xoghol kompluta, ir-rikorrent kien ihallsu taghha;

6. Illi ghalhekk, wara li l-intimat ittermina l-hanut u l-ewwel sular inghata pagament ta' tlett mija u hamsin Lira Maltin (LM350.00,0);

7. Illi sussegwentement inghata pagament ulterjuri ta' disa' mija u tnejn u tmenin Lira Maltin, (LM982.00,0);

8. Illi peress li rrizulta li fil-hanut twahhal xi madum iccipjat, l-intimat kellu struzzjonijiet biex ibiddilhom;

9. Illi rrizulta wkoll li fit-tieni sular kien hemm dislivell konsiderevoli wara li twahhal il-madum li skond l-intimat seta' sehh ghaliex meta pogga l-madum uza invell hazin;

10. Illi meta r-rikorrent beda jinsisti ma' l-intimat li hu kien ried xoghol tajjeb, l-intimat irrizulta li beda jinfixel u offra li jirritorna l-pagamenti gia` maghmula lilu mir-rikorrent;

11. Illi r-rikorrent irrifjuta u baqa' jinsisti li ried xoghol tajjeb;

12. Illi minn spezzjoni tas-sulari kollha tal-fond in dizamina, ir-rikorrent sab li x-xoghol esegwit kien wiehed skadenti u d-dizlivell kien wiehed kospikwu u fis-sulari kollha;

13. Illi l-madum uzat kien wiehed ta' certu valur u nxtara mir-rikorrent stess bil-prezz ta' tlett Liri Maltin u disghin centezmu, (LM3.90,0), il-metru, komplessivament ammontanti ghall-elf, erba' mija u hamsa u disghin Lira Maltin, (LM1,495.00,0);

14. Illi meta l-madum jigi sostitwit, dak maqlugh ma jkunx jista' jigi riutilizzat;

15. Illi b'rizultat tad-dizlivelli riskontrati, it-tirgien li hemm fl-imsemmi fond kellhom jinqalghu;

16. Illi r-rikorrent isostni li kien ukoll avvicinat minn xi persuni li urew interess li jikru l-fond in dizamina, jaghmlu l-kmamar tal-banju u jhallsu kera ta' tmint elef u tletin Lira Maltin (LM8,030.00,0);

17. Illi pero`, minhabba l-problemi naxxenti mix-xoghol skadenti ta' l-intimat din il-kirja ma saritx;

18. Illi d-danni rikjamati mir-rikorrent jammontaw ghal tmint elef Lira Maltin (LM8,000.00,0), (ara fol 44), izda l-istess rikorrent unilateralment illimita l-ammont ghal-limitu gurisdizzjonali ta' din il-qorti, senjatament ghall-hamest elef Lira Maltin, (LM5,000.00,0), (ara fol 43);

Ikkunsidrat:

Illi l-intimat sintetikament isostni s-segwenti:

1. Illi xogholu hu li jpoggi l-madum u ilu jaghmel hekk ghal dawn l-ahhar sitt (6) snin, bejn wiehed u iehor;

2. Illi wara li kien ezamina l-fond fejn kellu jigi effettwat ix-xoghol in dizamina, l-intimat beda jeffettwa x-xoghol minnu mistenni bir-rata kif indikata fil-versjoni tar-rikorrent;

3. Illi skond l-intimat, ix-xoghol de quo beda fis-16 ta’ Jannar tas-sena 2006;

4. Illi x-xoghol kien terminat fl-4 ta’ Marzu tas-sena 2006, u r-rikorrent effettwa l-pagamenti kollha dovuti lill-intimat;

5. Illi meta l-intimat kien jesegwixxi x-xoghol, ir-rikorrent gieli kien ikun prezenti;

6. Illi wara li kien terminat ix-xoghol de quo, ir-rikorrent gibidlu l-attenzjoni ghal xi madum imxellef fit-tielet sular tal-fond in dizamina;

7. Illi d-dizlivell riskontrat kien ikkagunat minn plakek ta’ l-elettriku u travu tal-konkos;

8. Illi meta l-intimat mar biex jissostitwixxi l-madum imxellef, gie informat mir-rikorrent biex ma jersaqx lejn il-fond in dizamina aktar;

9. Illi sussegwentement l-intimat gie wkoll mitlub biex jirrifondi lir-rikorrent elfejn, tlett mija u sitta u sittin Lira Maltin, (LM2,366.00,0), (ara fol 47);

Ikkunsidrat:

Illi skond l-espert arkitett nominat minn din il-qorti, jirrizulta s-segwenti:

1. Illi madum impoggi fl-ufficcju fit-tieni sular tal-fond de quo mhux allineat mal-kumplament tal-kamra, u ghandu dislivell konsiderevoli, (ara fol 19);

2. Illi madum f'xi W.C. twahhal b'mod dijagonali mal-apertura tal-bieb ta' l-istess, (ara fol 19);

3. Illi kwantita' ta' madum imxellef ma giex sostitwit izda gew mimlija bil-"*grouting*", (ara fol 19);

4. Illi x-xoghol tal-madum fil-*"washroom"* ma kienx tajjeb jew skond is-sengha u l-arti, (ara fol 20);

5. Illi l-madum imwahhal fit-tarag ma kienx imwahhal tajjeb u kien jiccaqlaq, (ara fol 20);

6. Illi *"conduit"* shih tad-dawl huwa kompletament mikxuf – cioe` ma giex mghotti bil-madum, (ara fol 20);

7. Illi madum iehor taht il-bieb ta' l-ufficcju fl-ewwel sular mhux invellat, (ara fol 20);

8. Illi l-madum ta' l-entrata tal-fond gie mwahhal b'mod li ma jippermettix li l-bieb ta' barra jinfetah b'mod agevoli, u konsegwentement meta jinfetah jehel ma' l-art u jobrox il-madum, (ara fol 20);

Ikkunsidrat:

Illi tenut kont tas-suespost, l-istess espert tekniku jikkonkludi r-relazzjoni tieghu b'dan il-mod:

1. Illi x-xogholijiet esegwiti mill-intimat ma sarux skond is-sengha u l-arti;

2. Illi l-intimat m'ghandux konoxxenza bazika tas-sena tat-twahhil tal-madum;

3. Illi di piu`, lanqas ghandu esperjenza neccessarja biex ikun jista' jsolvi l-aspetti komplessi li talvolta jistghu jermergu f'dan ix-xoghol;

4. Illi hu evidenti li x-xohgol in dizamina sar bl-ghaggla, minghajr attenzjoni, u bla reqqa;

5. Illi l-parti l-kbira tal-madum li twahhal fil-blokk in dizamina twahhal bi qlib li hu konsiderat eccessiv u allura, mhux adegwat;

6. Illi x-xoghol ta' l-intimat meritu ta' din l-evalwazzjoni ma jistax jitqies adegwat ghaliex l-intimat:

i. halla *"conduits"* mikxufin;

ii. ma hasibx ghal-livelli ta' *"flash beams"*;

iii. injora l-ezistenza tal-hogor tat-twieqi meta wahhal iz-zokklu fit-tarag;

iv. halleb il-madum imxellef minflok li qalghu u biddlu minnufih;

v. ma allineax il-madum mal-fethiet tal-bibien;

7. Illi skond l-istess espert tekniku, l-uniku rimedju ghal dan it-tgerfix kollu jirrizulta li hu li l-madum jerga` jinqala` kollu u jitpogga iehor mill-gdid;

8. Illi l-ispejjez riskontrati huma ndikati a fol 22 u jammontaw komplessivament ghall-tlett elef hames mija u tmenin Lira Maltin (LM3,580.00,0), (ara fol 22);

Ikkunsidrat:

Illi din il-qorti m'ghandhiex ragunijiet ghalfejn m'ghandhiex taccetta l-analizi u l-konkluzzjoni ta' l-

istess espert tekniku minnha nominat u ghaldaqstant qed taghmel taghha l-konkluzzjonijiet li wasal ghalihom l-istess arkitett;

Ikkunsidrat:

Illi jonqos biss issa li tigi analizzata t-talba rigwardanti d-danni bhala *"damnum emergens"* mitlub mir-rikorrent ghat-telf ta' l-uzu tal-fond de quo;

Illi skond abboz ta' kuntratt ipprezentat mill-istess rikorrent jirrizulta li dan kien fi trattattivi serji bil-ghan li jikri l-kumpless tieghu lil terzi liema abboz hu datat Jannar tas-sena 2007, (ara fol 63);

Illi l-istess negozju falla stante li x-xogholijiet esegwiti mill-intimat ma kienux jippermettu r-realizzazzjoni ta' l-istess negozju;

Illi allura r-responsabbilita` ghall-falliment ta' dan hi wahda li kjarament tistrieh fuq l-intimat minhabba l-inkompetenza grossolana tieghu fl-esekuzzjoni lavorattiva tieghu;

Ikkunsidrat:

Illi in vista tal-premess din il-qorti tirrespingi l-eccezzjonijiet sollevati mill-intimat, u dan, ghaliex:

1. Ma jirrizultax dak allegat mill-intimat li x-xoghol sar minnu skond is-sengha u l-arti – anzi, jirrizulta minflok proprju l-kuntrarju, kif delineat aktar qabel u a skans ta' ripetizzjoni mhux ser jigi ripetut hawnhekk;

2. Anke` t-tieni eccezzjoni ma tirrizultax konfortata mir-rizultanzi ghaliex fir-rezokont tieghu r-rikorrent elenka l-ispejjez kollha li hu qed jippretendi li jinghata biex issir gustizzja minnu;

3. Anke rigward in-nuqqas ta' kera dovuta ghax-xogholijiet skadenti ta' l-intimat, din il-qorti hi sodisfatta li dan sfratta proprju minhabba dawn ix-xogholijiet hekk hziena ta' l-intimat;

4. Illi ghaldaqstant qed tirrespingi t-twegibiet kollha ta' l-intimat;

Ghaldaqstant din il-qorti qed takkolji t-talbiet attrici u konsegwentement:

1. Tiddikjara lill-intimat Alexander Charles Bugeja unikament responsabbli ghad-danni minnu kkagunati minhabba li x-xoghol tieghu in dizamina ma kienx skond is-sengha u l-arti;

2. Tikkundanna lill-intimat Alexander Charles Bugeja biex ihallas lir-rikorrent Michael Marletta l-ammont ta' tlett elef, hames mija u tmenin Lira Maltin, (LM3,580.00,0), ekwivalent ghal tmint elef tlett mija u disgha u tletin Ewro u sittax-il centezmu (€8,339.16), ammont dovut ghad-danni komplessivament riskontrati minhabba x-xoghol skadenti tieghu;

3. Tikkundanna wkoll lill-istess intimat fuq indikat biex ihallas lir-rikorrent Michael Marletta l-ammont ta' hamest elef Lira Maltin, (LM5,000.00,0), ekwivalenti ghal hdax-il elf sitt mija u sitta u erbghin Ewro u sebgha u tmenin centezmu (€11646.87) ammont dovut ghat-telf ta' kiri tal-fond de quo u limitat mill-istess rikorrent ghall-ammont de quo;

4. Bl-ispejjez u bl-imghaxijiet legali skond il-ligi."

Kontra din is-sentenza l-konvenut iressaq is-segwenti tliet aggravji:-

(1) L-ewwel Qorti llikwidat ammont ta’ danni in eccess ta’ dak mitlub mill-attur u dan jirrendi s-sentenza nulla a tenur ta’ l-Artikolu 790 tal-Kapitolu 12;

(2) L-ammont ta’ danni determinat mill-espert tekniku hu ferm eccessiv u jekwivali ghal tliet darbiet aktar tas-somma ghax-xoghol ta’ appalt ricevut minnu minghand l-attur;

(3) L-ammont ta’ danni ghat-telf ta’ kiri tal-fond mhux gustifikat;

Huwa fl-ordni logiku illi jekk l-ewwel aggravju, ta’ indoli purament procedurali, jinstab li hu sorrett din il-Qorti ma jkollhiex ghalfejn tghaddi biex tinvestiga z-zewg ilmenti l-ohra fil-mertu;

Skond l-att promotur li bih giet introdotta l-kawza quddiem l-ewwel Qorti l-attur, wara li ppremetta illi x-xoghlijiet kommissjonati lill-konvenut ma sarux skond l-arti u s-sengha, u wara li ppremetta wkoll illi, b’konsegwenza, hu safa impedut milli juza l-fond jew li jissulloka ambjenti minnu, talab il-kundanna ta’ l-istess konvenut ghar-rizarciment tad-danni f’somma li tvarja bejn elf u hames mitt lira (Lm1500) u hamest elef lira (Lm5000);

Mill-parti dispositiva tas-sentenza jirrizulta illi, attiza l-htija fil-konvenut ghar-ragunijiet appena premessa, il-konvenut gie kkundannat jirrizarcixxi lill-attur is-somma ta’ tlett elef hames mija u tmenin lira (Lm3580) ghax-xoghol difettuz u wkoll s-somma ta’ hamest elef lira (Lm5000) ghat-telf tal-kiri tal-fond. Din il-likwidazzjoni komplessiva tissarraf f’cifra ta’ tmient elef, hames mija u tmenin lira (Lm8580);

Mill-aspett purament ta’ kompetenza hu dettat mill-Artikolu 47 (1) tal-Kapitolu 12 illi l-Qorti tal-Magistrati (Malta) hi fakoltizzata tiddeciedi pretensjonijiet sa l-ammont ta’ hamest elef lira (Lm5000) jew, fil-valuta tal-lum, sa l-

ammont ta’ hdax-il elf sitt mija u sitta u erbghin euro u sebgha u tmenin centezmu (€11,646.87). Hu imbaghad dispost, ex-Artikolu 748 ta’ l-istess Kapitolu 12 illi l-valur ta’ l-oggett fil-kawza hu determinat mit-talba. Fil-kaz prezenti t-talba tar-rizarciment giet mill-attur iffissata fil-latitudni bejn l-ammont minuri ta’ Lm1500 u l-ammont massimali ta’ Lm5000 ghal liema tirreferi l-kompetenza civili *ratione valoris* tal-Qorti Inferjuri;

Mill-premess huwa mill-ewwel evidenti bosta illi l-ewwel Qorti ma qaghdetx fil-limitu tal-*petitum* tad-domanda in kwantu attribwit lill-attur ammont ferm superjuri u in eccess ghal dak minnu reklamat in linea ta’ likwidazzjoni tar-rizarciment komplessiv tad-danni. Qaghda bhal din ma tikkwalifikax *per se* ghal vjolazzjoni tal-kompetenza izda pjuttost ghal ksur tal-principju bejn il-mitlub u l-pronunzjament. Jigi li ksur bhal dan jikkostitwixxi vizzju ta’ ultra petizzjoni billi l-Qorti ma tkunx qaghdet fil-parametri tal-*petitum* u skonfinat ruhha oltre il-limiti tieghu. Fi kliem iehor, meta l-attur, bhal f’dan il-kaz, ikun ikkwantifika l-pretiza tieghu ghar-rizarciment f’import li jvarja bejn Lm1500 u Lm5000, u b’mod, allura, li huwa jqieghed limitu preciz, anke jekk varjabbli, fuq l-ammont tal-kwantum rikjest, tinkorri *f’ultra petita* l-Qorti meta din tikkundanna lill-konvenut ghall-hlas ta’ somma magguri minn dik rizultanti mill-kwantifikazzjoni maghmula mill-istanti. Hemm raguni ghal dan. B’dak il-pronunzjament taghha l-ewwel Qorti tigi li alterat *sua sponte* element obbjettiv ta’ l-azzjoni kif kostitiwita bit-talba pprezentata lilha;

L-ezistenza ta’ dan il-vizzju mhux salvabbli bl-Artikolu 790 ghaliex biex ikun hekk u l-eccezzjoni tan-nullita` titqies inattendibbli, is-sentenza ma tridx tkun marret *ultra* jew *extra petita*. Fuq dan, l-ahhar parti ta’ l-artikolu hi kategorika u tipprexxindi minn kwalsiasi gustizzja, o meno, tas-sentenza. Hemm lok, ghaldaqstant, ghall-annullament tas-sentenza in kwantu fil-bixra li hadet, is-sentenza hi insanabbli. L-atti ser ikollhom allura jigu rimessi lura lill-ewwel Qorti sabiex, fuq il-bazi ta’ l-istess atti u ta’ l-apprezzament taghhom, dik il-Qorti tiffissa d-

danni fil-qafas ta' dak rikjest bit-talba ta' l-attur. Naturalment, ir-rinviju ser isir anke ghal beneficcju tad-doppju ezami;

Raggunta din il-konkluzjoni mhux il-kaz li din il-Qorti tghaddi biex tinvesti z-zewg gravami l-ohra fil-mertu lilha sottomessi.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti qed tilqa' l-ewwel aggravju, tannulla s-sentenza appellata u tirrimanda l-atti lura lill-ewwel Qorti ghat-trattazzjoni u decizjoni *ex novo* tal-kontroversja fl-ambitu tal-konsiderazzjonijiet suesposti. L-ispejjez ta' dan l-appell jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------